



ROTEGATAN 2

BRF TINNERSHÖJD 2

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tinneröhöjd 2 med säte i Linköping org.nr. 769626-9815 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eliten 3	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 820
Totalt 65 objekt		4 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 17 st 2 rok, 35 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Elitloppet GA:1	G:A	717915-4815	65 / 219	Parkeringshus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Johansson	Ordförande	2020-07-08
Roland Andersson	Ledamot	2020-07-08
Eva Haglund Andersson	Ledamot	2023-03-31
Anders Widelius	Ledamot	2020-07-08
Håkan Karlsson	Ledamot	2020-07-08
Conny Wallentinsson	Suppleant	2023-03-31
Mathias Meunier	Suppleant	2023-03-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Johansson, Roland Andersson, Mathias Meunier och Conny Wallentinsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.
Dessutom har styrelsen haft två informella arbetsmöten för att bereda strategiska frågor.
Vi har även deltagit i tre samverkansmöten med de tre andra BRF föreningarna Tinneröhöjd 1, 3 och 4.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas av två i förening av ledamöterna eller en av ledamöterna i föreningen med den externa firmatecknaren.

Revisor har varit Josefine Wiebe från Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit Maria Klingberg, Ingrid Moll och Ann-Katrin Précenth Billeson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%. Föreningen har IMD gällande el, värme och vatten och debiteras på avin. Även en gruppanslutning gällande bredband och kabel TV har föreningen tecknat.

Årets resultat

Föreningen gör ett negativt resultat med -1 094 810 kronor och beror främst på höga avskrivningskostnader och ökade räntekostnader under räkenskapsåret. Föreningens kassaflöde är negativt. Som åtgärd att förbättra föreningens resultat och kassaflöde har styrelsen beslutat att höja årsavgifter under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning/tillsyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-16.

Övriga väsentliga händelser:

- Hållit årsstämma med informationsmöte för alla medlemmar
- Omförhandlat föreningens lån



- Budgetmöte med HSB har hållits
- Sökt och fått ersättning för fastighetsnära insamling
- Brandskyddsgenomgång (SBA) i samarbete med Securitas
- Översyn och service av brandspjäll är gjord
- Årlig hissbesiktning har skett i mars
- Service av UPS/nödström till räddningshissen är gjord
- Genomfört en större översyn och service av värmeanläggningen
- I oktober gjordes service av tryckstegringspumpen för vatten
- Målat golvet i miljörummet med en speciell halkskyddsfärg
- Investerat i Smart Passage som ger oss ökat trygghet genom digital behörighet för ambulans och räddningstjänst att komma in i vårt hus
- Service av dörrautomatiken är gjord på samtliga dörrar
- Genomfört och bekostat årligt filterbyte och översyn av ventilationsaggregat i samtliga lägenheter och centralenheten
- Funktionskontroll av ventilationssystemet så kallad OVK är gjord i lägenheter och gemensamma utrymmen
- Åtgärdat läckage i fasaden och fått åtgärden klassad som en garantiåtgärd (dvs, kostnaden bekostades av byggherren)
- Tecknat avtal om tvätt av kälren i miljörummet vår och höst
- Revidering av underhållsplanen är utförd
- Kvalitetskontroll av HSB:s utförda arbeten har genomförts vår och höst
- Deltagit i olika seminarier och utbildningar
- Vi har informerat alla medlemmar via e-postutskick, SMS och anslag om styrelsens arbete och väsentliga händelser under året
- Deltagit i Samfällighetsföreningen Elitloppet 2 årsstämma (garaget)
- Medverkat i samverkansmöten med de andra föreningarna på Rotegatan
- Våra solceller på taket har under året producerat 36 880 kwh vilket innebar en besparing av elkostnad på 56 000 kronor
- Haft 2 representanter i styrelsen för Samfällighetsföreningen Elitloppet 2 (parkeringshuset på Rotegatan 3) där BRF Tinneröhöjd 2 är medlem
- Placerat en hylla för återbruk i trapphusentrén
- Krokar för golfvagnar är uppsatta i barnvagnsrummet
- Vi har haft det traditionsenliga glöggmingle

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Stamspolning
2021	Batteribyte i nödbelysningsarmaturer
2021	OVK-besiktning
2021	Målning av cykelgarage
2022	Invändig bättringsmålning och fototapeter
2022	Inredning cykelrum
2023	Batteribyte räddninghiss
2023	Byte till ledarmaturer i trapphus och våningsplan
2023	Montering av 4G nödtelefoni i hissar
2023	Byte av IMD-leverantör
2023	Byte av kompressorer i bergvärmeanläggningen
2024	OVK-besiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	El-besiktning
2025	Brandsäkerhetsbesiktning
2026	Stamspolning
2027	Rengöring och underhåll av ventilationsdon på fasad
2027	Målning av cykelgarage
2027	OVK-besiktning
2029	Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har fem bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 4 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	49	32	84	176	184
Skuldsättning, kr/kvm	11 877	11 937	12 102	12 266	12 327
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 877	11 937	12 102	12 266	12 327
Räntekänslighet, %	14	21	28	28	28
Energikostnad, kr/kvm	101	126	111	82	82
Årsavgifter, kr/kvm	879	558	436	436	436
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	71	78	80	84
Totala intäkter, kr/kvm	892	783	559	545	514
Nettoomsättning, tkr	4 255	3 540	2 658	2 600	2 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 095	-1 455	-1 005	-552	-444
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserat vatten, el, värme och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader och ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 47 262 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 49 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna under 2024. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	120 240 000	0	0	120 240 000
Underhållsfond, kr	925 146	0	298 000	1 223 146
S:a bundet eget kapital, kr	121 165 146	0	298 000	121 463 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 735 160	-1 454 800	-298 000	-8 487 961
Årets resultat, kr	-1 454 800	1 454 800	-1 094 810	-1 094 810
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 189 960	0	-1 392 810	-9 582 771
S:a eget kapital, kr	112 975 186	0	-1 094 810	111 880 375

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 189 961
Årets resultat, kr	-1 094 810
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 582 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 582 771
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 255 046	3 539 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 126	235 705
Summa Rörelseintäkter		4 297 172	3 775 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 560 132	-1 958 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 107	-51 098
Personalkostnader	Not 6	-90 434	-96 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 330 839	-1 330 839
Summa Rörelsekostnader		-3 033 511	-3 436 558
Rörelseresultat		1 263 661	339 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 163	36 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 392 634	-1 830 326
Summa Finansiella poster		-2 358 471	-1 793 837
Resultat efter finansiella poster		-1 094 810	-1 454 800
Resultat före skatt		-1 094 810	-1 454 800
Årets resultat		-1 094 810	-1 454 800



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	158 360 322	159 691 161
Summa Materiella anläggningstillgångar		158 360 322	159 691 161

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	9 274 343	9 407 367
Summa Finansiella anläggningstillgångar		9 274 343	9 407 367

Summa Anläggningstillgångar		167 634 665	169 098 528
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	50	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 010 712	1 299 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	82 894	80 155
Summa Kortfristiga fordringar		1 093 656	1 379 617

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	745 590	716 276
Summa Kassa och bank		745 590	716 276

Summa Omsättningstillgångar		2 339 246	2 595 893
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		169 973 911	171 694 421
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	120 240 000	120 240 000
Fond för yttre underhåll	1 223 146	925 146
Summa Bundet eget kapital	121 463 146	121 165 146

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 487 961	-6 735 160
Årets resultat	-1 094 810	-1 454 800
Summa Ansamlad förlust	-9 582 771	-8 189 961

Summa Eget kapital	111 880 375	112 975 185
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	57 538 438
Summa Långfristiga skulder		0	57 538 438

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		57 245 990	0
Leverantörsskulder		189 495	398 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	38 495	40 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	619 555	741 766
Summa Kortfristiga skulder		58 093 535	1 180 797

Summa Skulder		58 093 535	58 719 235
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		169 973 911	171 694 421
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 263 661	339 037
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 330 839	1 330 839
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 330 839	1 330 839
Erhållen ränta	34 453	36 614
Erlagd ränta	-2 494 530	-1 567 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 423	138 976
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	144 194	-100 722
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-231 356	-16 699
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-87 161	-117 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 262	21 555
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	133 024	221 065
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	133 024	221 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-292 448	-792 448
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-292 448	-792 448
Årets kassaflöde	-112 162	-549 828
Likvida medel vid årets början	2 368 050	2 917 878
Likvida medel vid årets slut	2 255 888	2 368 050



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar:

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 469 560	2 691 588
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	563 632	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	204 100	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	633 653
	Hyror informationsöverföring	0	195 000
	Övriga primära intäkter	17 754	19 650
	Summa Bruttoomsättning	4 255 046	3 539 891
	Summa Nettoomsättning	4 255 046	3 539 891

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	82 053
-------------------------	---	--------

Övriga sekundära intäkter	42 126	153 652
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 126	235 705
-------------------------------------	---------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-291 797	-279 371
---	----------	----------

Snö och halk-bekämpning	-7 301	-27 505
-------------------------	--------	---------

Reparationer	-273 686	-261 421
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	0	-280 022
--------------------	---	----------

Försäkringsskador	-35 848	0
-------------------	---------	---

El	-324 650	-554 197
----	----------	----------

Vatten	-75 170	-55 050
--------	---------	---------

Sophämtning	-87 778	-66 481
-------------	---------	---------

Fastighetsförsäkring	-57 576	-52 882
----------------------	---------	---------

Kabel-TV och bredband	-233 220	-233 481
-----------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-115 996	-111 197
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-57 109	-36 596
-----------------------	---------	---------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 560 132	-1 958 203
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-7 935	-7 463
-----------------------------	--------	--------

Administrationskostnader	-17 389	-17 926
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-16 500	-14 625
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-4 958	-4 891
---------------------	--------	--------

Övriga förvaltningskostnader	-5 325	-6 193
------------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 107	-51 098
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-57 300	-52 500
-----------------	---------	---------

Övriga arvoden	-17 000	-28 000
----------------	---------	---------

Sociala avgifter	-16 134	-15 918
------------------	---------	---------

<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 434	-96 418
--------------------------------	----------------	----------------

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 330 839	-1 330 839
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 330 839	-1 330 839
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 392 154	-1 829 846
	Övriga räntekostnader	-480	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 392 634	-1 830 326
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 700 748	159 700 748
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 637 125	10 637 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	170 337 873	170 337 873
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 646 712	-9 315 873
	Årets avskrivningar	-1 330 839	-1 330 839
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 977 551	-10 646 712
	<i>Utgående redovisat värde</i>	158 360 322	159 691 161
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	148 000 000	148 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 810 000	60 810 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 810 000	60 810 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	9 407 367	9 628 432
	Årets försäljning	-133 024	-221 065
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	9 274 343	9 407 367

Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	50	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	50	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 010 298	1 151 775
	Övriga fordringar	414	147 687
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 010 712	1 299 462
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 335	1 625
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 559	78 530
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	82 894	80 155
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	3 934	3 038
	Bankkonto 2	741 656	713 238
	<i>Summa Kassa och bank</i>	745 590	716 276

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,11%	2025-10-20	18 347 508	250 000
Nordea	3,16%	2025-01-13	19 508 100	0
Nordea	3,06%	2025-12-30	19 390 382	325 000
			57 245 990	575 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	57 245 990
Kortfristig del	57 245 990
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	575 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 300 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	71	165
Källskatt	38 424	40 068
<i>Summa Övriga skulder</i>	38 495	40 233

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	337 567	357 882
Upplupna räntekostnader	281 988	383 884
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	619 555	741 766

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tinneröhöjd 2, org.nr. 769626-9815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinneröhöjd 2 för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tinneröhöjd 2 för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 13:20:37



ROLAND ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 15:36:07



EVA HAGLUND ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 15:35:48



ANDERS WIDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 10:54:50



HÅKAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 12:00:18



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 07:43:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 07:44:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.